

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

promossa da

**BCC LEASE Spa**

Codice fiscale: 06543201005

ROMA

[REDACTED]



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11



In data 28/02/2024, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in Via Besta, 8 - 07100 - Sassari (SS), email andrea virgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Giuseppe Garibaldi 26, piano T - 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Fabbricato monofamiliare, realizzato su due piani nel centro storico di Osilo, caratterizzato da vie tortuose e strette, con forti pendenze e assenza di marciapiedi. L'accesso principale del fabbricato è sulla via Garibaldi civico 26, un secondo accesso secondario carrabile è sulla retrostante via Spano civico 23. Al piano terra vi sono due camere, l'ingresso, tre ripostigli, un servizio igienico. Al piano primo due camere, ripostiglio, soggiorno e cucina. Tutte le camere e l'ingresso dell'immobile sono di grandi dimensioni. Nel NCEU di Osilo al foglio 71 particella 1274 il fabbricato è classificato con una categoria A/4 di 1° classe, 8 vani e una rendita di 355,32 euro. All'atto del sopralluogo, internamente al fabbricato sono in atto lavori di ristrutturazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Giuseppe Garibaldi 26, piano T - 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a Nord con la via Spano e il mappale 1281, a Sud con la via Garibaldi, a Ovest con il mappale 1273, a Est con il mappale 1275.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,62 mq	126,37 mq	1,00	126,37 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	89,90 mq	126,37 mq	1,00	126,37 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>252,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>252,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>06/03/1985</b>	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1274 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 355,32 Piano T - 1
Dal al <b>22/11/2010</b>	[REDACTED] per 1/3; [REDACTED] per 1/3; [REDACTED] per 1/3;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1274, Zc. Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 355,32 Piano T_1
Dal al <b>19/07/2022</b>	[REDACTED] per 1/2; [REDACTED] per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1274 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani

		Superficie catastale 254 mq Rendita € 355,32 Piano T - 1
Dal al <b>11/03/2024</b>	██████████ per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1274 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 355,32 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	1274			A4	1	8 vani	254 mq	355,32 €	T - 1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'accesso secondario sulla via Spano 23, nella planimetria catastale, è riportato come una normale porta della larghezza di un metro circa, nella realtà è una porta carrabile per l'accesso di autovetture. Una pratica catastale DOCFA sarà necessaria per la correzione, per un costo di euro 600,00.

## PRECISAZIONI

All'atto del sopralluogo, internamente e principalmente al piano terra, l'immobile è oggetto di ristrutturazione, che coinvolge l'impianto elettrico, i pavimenti, porzioni di intonaco, la scala, le pitture.

L'accesso secondario sulla via Spano 23, nella planimetria catastale, è riportato come una normale porta della larghezza di un metro circa, nella realtà è una porta carrabile per l'accesso di autovetture.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di ristrutturazione interna, si trova in precario stato conservativo. Alcuni lavori, in particolar modo al piano terra, sono stati avviati e non conclusi.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di antica costruzione, è realizzato con struttura portante in blocchi squadratisi e pietrame scapolo di tufo e basalto. Al piano terreno sono state realizzate volte a vela, a botte con lunette, al primo piano vi sono solai piani costituiti da travi in ferro e tavelle. Tutto l'immobile, al suo interno, è oggetto di ristrutturazione, che al momento del sopralluogo, interessa gli impianti, in corso di posa sotto traccia. Anche la scala in marmo, che porta al piano primo, è oggetto di intervento. Gli infissi interni presenti, sono di antica fattura, realizzati in legno. Le persiane esterne sono realizzati in alluminio colorato (marrone), le finestre in alluminio bianco con vetro camera. Non vi è impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, il coniuge, due figlie minori, suocera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1985	[REDACTED] per 4/12; [REDACTED] per 4/12; [REDACTED] per 4/12. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/03/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SASSARI	14/05/1987	4250	
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	06/09/1985	22	900
Dal 22/11/2010	██████████ ██████████ per 1/2; ██████████ ██████████ per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	11/04/2012	3851	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	20/01/2012	2256	9991
Dal 19/07/2022	██████████ ██████████ per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SPANU DANIELA	19/07/2022	3196	2681
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	25/07/2022	9279	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a SASSARI il 18/05/2023  
Reg. gen. 8810 - Reg. part. 6477  
A favore di BCC LEASE Spa  
Contro ██████████

Il fabbricato è sito nel centro storico di Osilo, in zona omogenea A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Fabbricato di antica costruzione antecedente il 1942.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'accesso secondario sulla via Spano 23, nella planimetria catastale, è riportato come una normale porta della larghezza di un metro circa, nella realtà è una porta carrabile per l'accesso di autovetture.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Giuseppe Garibaldi 26, piano T - 1  
Fabbricato monofamiliare, realizzato su due piani nel centro storico di Osilo, caratterizzato da vie tortuose e strette, con forti pendenze e assenza di marciapiedi. L'accesso principale del fabbricato è sulla via Garibaldi civico 26, un secondo accesso secondario carrabile è sulla retrostante via Spano civico 23. Al piano terra vi sono due camere, l'ingresso, tre ripostigli, un servizio igienico. Al piano

primo due camere, ripostiglio, soggiorno e cucina. Tutte le camere e l'ingresso dell'immobile sono di grandi dimensioni. Nel NCEU di Osilo al foglio 71 particella 1274 il fabbricato è classificato con una categoria A/4 di 1° classe, 8 vani e una rendita di 355,32 euro. All'atto del sopralluogo, internamente al fabbricato sono in atto lavori di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1274, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.548,00

Metodo di stima sintetico comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato per tipologia edilizia reperiti nel centro storico di Osilo. Si sono reperiti i valori di mercato di altri immobili assimilabili e da ristrutturare. Nonostante l'immobile possieda notevoli dimensioni, lo stato in cui versa, lo colloca in una categoria bassa del mercato immobiliare Con valori oscillanti tra 60.000 e 50.000 Euro, con valori unitari di circa 300 - 200 €/mq.

Rimarranno a carico dell'acquirente le spese per le correzioni catastali, per circa 600,00 euro totali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osilo (SS) - Via Giuseppe Garibaldi 26, piano T - 1	252,74 mq	200,00 €/mq	€ 50.548,00	100,00%	€ 50.548,00
				Valore di stima:	€ 50.548,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 17/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Virgilio Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Catasto, visure, scheda, mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osilo (SS) - Via Giuseppe Garibaldi 26, piano T - 1

Fabbricato monofamiliare, realizzato su due piani nel centro storico di Osilo, caratterizzato da vie tortuose e strette, con forti pendenze e assenza di marciapiedi. L'accesso principale del fabbricato è sulla via Garibaldi civico 26, un secondo accesso secondario carrabile è sulla retrostante via Spano civico 23. Al piano terra vi sono due camere, l'ingresso, tre ripostigli, un servizio igienico. Al piano primo due camere, ripostiglio, soggiorno e cucina. Tutte le camere e l'ingresso dell'immobile sono di grandi dimensioni. Nel NCEU di Osilo al foglio 71 particella 1274 il fabbricato è classificato con una categoria A/4 di 1° classe, 8 vani e una rendita di 355,32 euro. All'atto del sopralluogo, internamente al fabbricato sono in atto lavori di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1274, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è sito nel centro storico di Osilo, in zona omogenea A.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osilo (SS) - Via Giuseppe Garibaldi 26, piano T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1274, Categoria A4	<b>Superficie</b>	252,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di ristrutturazione interna, si trova in precario stato conservativo. Alcuni lavori, in particolar modo al piano terra, sono stati avviati e non conclusi.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato monofamiliare, realizzato su due piani nel centro storico di Osilo, caratterizzato da vie tortuose e strette, con forti pendenze e assenza di marciapiedi. L'accesso principale del fabbricato è sulla via Garibaldi civico 26, un secondo accesso secondario carrabile è sulla retrostante via Spano civico 23. Al piano terra vi sono due camere, l'ingresso, tre ripostigli, un servizio igienico. Al piano primo due camere, ripostiglio, soggiorno e cucina. Tutte le camere e l'ingresso dell'immobile sono di grandi dimensioni. Nel NCEU di Osilo al foglio 71 particella 1274 il fabbricato è classificato con una categoria A/4 di 1° classe, 8 vani e una rendita di 355,32 euro. All'atto del sopralluogo, internamente al fabbricato sono in atto lavori di ristrutturazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, il coniuge, due figlie minori, suocera.		

